

**Tolle neuwertige Wohnung in Salzburg - PROV.FREI und  
Förderfähig!**



Ausblick

**Objektnummer: 7879/225**

**Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,43
<b>Kaufpreis:</b>	496.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	196,70 €
<b>Heizkosten:</b>	124,84 €
<b>USt.:</b>	42,86 €

## Ihr Ansprechpartner



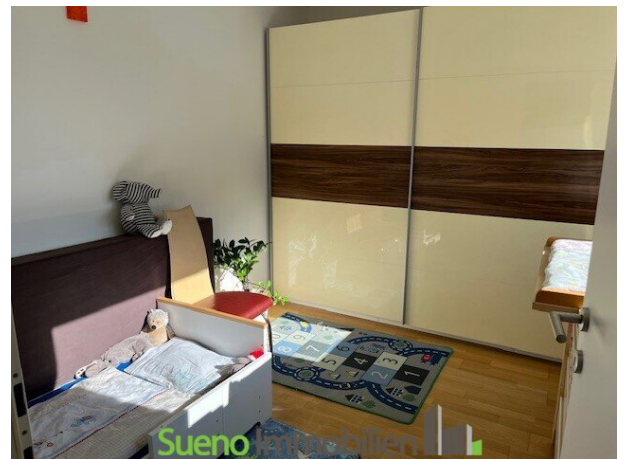
**Melanie Mayr**

Sueno Immobilien GmbH  
Keplerstraße 4  
4560 Kirchdorf an der Krems

H +43 699 11330952

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.









**Sueno Immobilien**  
...wir erfüllen Wohnträume

Dr. Georg Traunwieser CEO Gerald Mayr

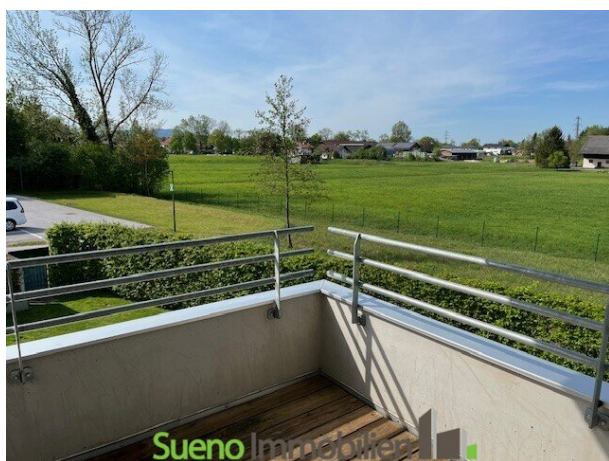
Das Gerichts-Sachverständigen-Team von Sueno Immobilien.  
BEWERTUNG & PROFESSIONELLER IMMOBILIENVERKAUF

info@sueno.at www.sueno.at

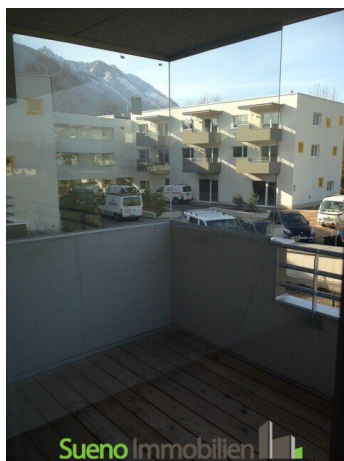
Sueno Immobilien

SV











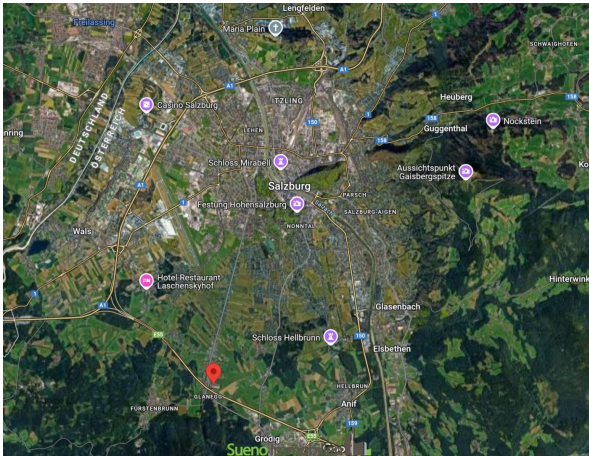






ab 01.01.2025 gelangen folgende Beträge zur Vorschreibung:

Entgeltkomponenten	Basis für Umsatzsteuer :	0 %	10 %	20 %	Gesamt
Instandhaltungsbeitrag		41,38			41,38
Verwaltungskosten			32,23		32,23
Betriebskostenkonto			141,34		141,34
Heizkostenkonto				74,90	74,90
Betriebskosten Kaltwasser/Kanal			55,36		55,36
Warmwasserakonto			49,94		49,94
Nettovorschreibung in €		41,38	278,87	74,90	395,15
USt Vorschreibung in €			27,89	14,98	42,87
Bruttovorschreibung in €	monatlich				438,02



# 500 Euro in BAR für Tippgeber zu Immobilienverkauf





## Objektbeschreibung

### **Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgarage in Top-RUHELAGE von Salzburg!**

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause mit Blick auf Untersberg und Gaisberg in dieser charmanten 3-Zimmer-Stadtwohnung, gelegen im 1. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses in einer ruhigen Seitenstraße der Moosstraße in Salzburg. Diese Wohnung bietet nicht nur ein helles und freundliches Ambiente, sondern auch eine ideale Kombination aus zentraler Wohnlage und angenehmer Wohnruhe.

Die Highlights dieser tollen Wohnung in Kürze:

- \* Großzügige Raumaufteilung: Zwei geräumige Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.
- \* Helle Wohnatmosphäre: Die Wohnung besticht durch ihre hellen Räume, die ein warmes und einladendes Ambiente schaffen.
- \* Parkettböden: Hochwertige Parkettböden verleihen der Wohnung einen eleganten und zeitlosen Charme.
- \* Voll ausgestattete Küche: Die funktionale Küche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen.
- \* Bad: Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Dusche sowie Waschmaschinen- und Trockneranschlüssen.
- \* Separates WC: Ein separates WC erhöht den Wohnkomfort zusätzlich.
- \* Süd/West-Balkon: Genießen Sie sonnige Stunden auf dem nach Süd/Westen ausgerichteten Balkon, der zum Entspannen einlädt.
- \* Kellerabteil: Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.
- \* Lift: Ein Lift ist vorhanden und sorgt für einen bequemen Zugang zur Wohnung.
- \* Barrierefrei: Das Objekt ist von der Garage bis in die Wohnung barrierefrei zugänglich, was sie auch für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen attraktiv macht.
- \* Tiefgarage: Ein zentraler Tiefgaragenplatz mit eigenem Stromanschluss ist inbegriffen.

- \* Anbindung an das öffentliche Busnetz gegeben!
- \* Alle Fenster sind mit elektrischen Außenjalousien und Insektenschutz versehen!
- \* Fußbodenheizung in allen Räumen individuell regulierbar.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <5.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap